

Aktz.: 61 26 – Ob B 53

***Fortschreibung des Rahmenplanes  
„Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“***

**I. Vermerk**

**über die Information der Bürgerschaft**

<i>Gesprächsort:</i>	Zitadelle, Bau E, Drususaal
<i>Datum:</i>	26.09.2017, von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	Im Amtsblatt der Stadt Mainz am 15.09.2017
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	20
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	7
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	Herr Habel, Stadtplanungsamt
<i>Bedenkfrist:</i>	bis 06.10.2017
<i>Ausgang:</i>	<i>Der Entwurf der Fortschreibung des Rahmenplanes „Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53) sowie der zugehörige Erläuterungsbericht sind in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes unter „informelle Bürgerbeteiligung“ einsehbar</i>

**A) Allgemeines**

Herr Habel erläutert zu Beginn der Veranstaltung anhand einer Power-Point-Präsentation die Entwicklung im Bereich der GFZ-Kaserne ab dem Jahre 2002 bis heute. Anschließend geht er kurz auf die Inhalte des Rahmenplanes aus dem Jahre 2003 ein. Vor diesem Hintergrund habe der Oberbürgermeister im Herbst 2016 das Stadtplanungsamt mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes GFZ-Kaserne 2003 beauftragt. Der Rahmenplan trägt in seiner nunmehr überarbeiteten Fassung der Bedeutung der GFZ-Kaserne als wichtigstem Innenentwicklungsstandort der Oberstadt Rechnung. So wurde das Areal der GFZ-Kaserne auch als ein Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen. Hier können – je nach baulicher Dichte - bis zu 500 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Anschließend stellt Herr Habel die wesentlichen Inhalte des fortgeschriebenen Rahmenplanes 2017 vor:

- Robuste lärmunempfindliche Nutzungen entlang der Freiligrathstraße und der Straße An der Goldgrube als Schallschutz für die dahinter liegenden Wohngebiete,
- Standortfestlegungen für ein Quartierszentrum mit Supermarkt und Discounter im Kreuzungsbereich Freiligrathstraße / An der Goldgrube,
- Standortfestlegung für die Ortsverwaltung Oberstadt ebenda,
- Verkehrsanbindungen an Freiligrathstraße und An der Goldgrube,
- Verdichteter Wohnungsbau,
- 25%er Anteil geförderter Wohnungsbau,
- Grün- und Freiraumbezüge zum Umfeld,

Die Aufgabe der militärischen Nutzung der GFZ-Kaserne, so Herr Habel, sei abhängig davon, dass militärische Restnutzungen in die Kurmainz-Kaserne umgesiedelt werden können. Dort müssen vorher entsprechende Baumaßnahmen fertig gestellt werden. Die endgültige Freigabe des Areals soll nach derzeitigem Stand im Jahre 2019 erfolgen.

Im Anschluss daran schloss sich eine Diskussions- und Fragerunde an.

## **B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen**

Die von den Bürgerinnen und Bürgern aufgeworfenen Fragen sowie die vorgetragenen Anregungen sind wie auch die im Nachgang zur Veranstaltung eingegangenen Anregungen nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

- 1. Gibt es für die Kurmainzkaserne schon Bauanträge für die Gebäude, in die die militärischen Restnutzungen aus der GFZ-Kaserne umgesiedelt werden sollen?**

### **Abwägungsergebnis:**

*Dem Stadtplanungsamt lagen schon entsprechende Bauanträge des Bundes im Rahmen des sogenannten Kenntnisgabeverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme vor. Insofern geht die Verwaltung davon aus, dass der Bund auch zeitnah die notwendigen Bauvorhaben fertigstellen und die militärischen Restnutzungen aus der GFZ-Kaserne dorthin umsiedeln kann.*

*Keine Abwägung erforderlich.*

- 2. Das Grün in der Jägerstraße soll erhalten, gleichzeitig aber auch Parkmöglichkeiten für die Kleingartenbetreiber vorgehalten werden.**

### **Abwägungsergebnis:**

Die renaturierte Jägerstraße hat zweifelsohne Reserven und Kapazitäten, um beiden Ansprüchen gerecht zu werden. Die Überlegung, die Jägerstraße in das Grün- und Freiflächenkonzept des Quartiers mit einzubeziehen, ergab sich nicht zuletzt aufgrund der Bedarfszahlen für Freiflächen je Einwohner, die von den Fachämtern im Rahmen der Koordinierung genannt wurden. Beim Wegfall der Einzäunung wird es ohnehin zur automatischen Vereinnahmung dieser Fläche durch die zukünftigen Bewohner kommen. Vor diesem Hintergrund macht es Sinn, diese Flä-

che von vornherein mit in das Freiraumkonzept einzubeziehen. Parkplätze für die Kleingartenbetreiber sollten im Bereich der südlichen Zufahrtsstraßen vorgehalten werden. Diese Thema wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 3. An der Freiligrathstraße befindet sich die eingeschossige Bibliothek (hellblaues Gebäude), die mit einem massiven Atomschutzbunker unterbaut ist. Gibt es schon Überlegungen wie mit dieser Einrichtung umgegangen werden soll?**

**Abwägungsergebnis:**

*Das Vorhandensein eines Atomschutzbunkers an besagter Stelle war dem Stadtplanungsamt bisher nicht bekannt. Fakt ist, dass das eingeschossige Bibliotheksgebäude an der Freiligrathstraße nicht in das städtebauliche Konzept passt, weil es keinen Beitrag zur Lärmabschirmung leisten kann. Inwiefern der Bunker von seiner Statik her eine Überbauung aushalten wird, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 4. Sind die Ergebnisse des Wettbewerbes verbindlich?**

**Abwägungsergebnis:**

*Verbindlich werden Wettbewerbsergebnisse erst dann, wenn sie über ein Bebauungsplanverfahren in verbindliches Planungsrecht umgesetzt sind. Dieser Schritt ist auch bei der GFZ-Kaserne notwendig. Wettbewerbsverfahren aus jüngerer Zeit haben gezeigt, dass selbst die preisgekrönten Wettbewerbsbeiträge einer weiteren Überarbeitungsphase unterzogen werden können, um den Anforderungen vor Ort besser gerecht zu werden. Grundsätzlich bieten Wettbewerbsverfahren eine Fülle von Vorschlägen, aus denen der beste ausgewählt werden kann. Natürlich können Wettbewerbsergebnisse im Bebauungsplanverfahren durch Forderungen/ Beiträge der Fachbehörden oder auch durch Vorschläge aus den Bürgerbeteiligungen noch modifiziert werden.*

*Keine Abwägung erforderlich.*

- 5. Die Bebauung am Rande des Plangebietes zu den Hauptverkehrsstraßen hin ist sehr massiv – vielleicht zu hoch?. Sie erinnert an die Neubebauung am TRIGON. Dadurch wird möglicherweise der Verkehrslärm zwar aus dem Plangebiet herausgehalten aber umso mehr auf die andere Straßenseite hin reflektiert.**

**Abwägungsergebnis:**

*Die fünf- bis sechsgeschossige Bebauung entlang der Freiligrathstraße und entlang der Goldgrube hat zugegeben einen sehr städtischen Charakter, ist aber vor Ort kein Fremdkörper, weil schon ähnlich proportionierte Gebäude vorhanden sind. Zudem werden sie aus Lärmschutzgründen benötigt und tragen mitunter zu einer wirtschaftlichen Nutzung des Areals bei. Die Lärmschutzbebauung wird sich auch nicht als **ein** durchgehender Riegel präsentieren. Es gibt zumindest Unterbrechungen im Bereich der Zufahrt. Vor und Rücksprünge, die zur Fassadengliederung beitragen können, sind ebenfalls möglich.*

*Zur Lärmbelästigung durch Schallreflexion ist Folgendes anzumerken: Die zusätzliche durchgehend Fahrspur in der Freiligrathstraße, die der Verflechtung der Verkehrsströme und der besseren Abwicklung des Verkehrsaufkommens dienen soll, ist im Sinne der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung als wesentliche Änderung einer Verkehrsanlage einzustufen. Wenn durch diese wesentliche Änderung auch noch eine Erhöhung des Lärmpegels einbergeht, kann dies dazu führen, dass auch Wohnungen im Bestand einen Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen haben, sofern sie nicht bereits damit ausgestattet sind. Dieses Thema muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich geklärt werden.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 6. Die Idee am Quartierszentrum einen Quartiersplatz vorzusehen ist gut. Befürchtet werden aber Beeinträchtigungen durch Anlieferverkehre der hier ebenfalls vorgesehenen Supermärkte.**

**Abwägungsergebnis:**

*Die Idee ist, im Bereich des Quartierszentrums, dort wo sich die Einkaufsmöglichkeiten ergeben und die Ortsverwaltung ihren neuen Sitz finden kann, einen kleinen Quartiersplatz als Treffpunkt und für Freiluftveranstaltungen anzubieten. Der Hinweis ist korrekt, es werden hier einige schwierige Fragestellungen zu klären sein. Neben der rückwärtigen Andienung der Märkte vom Quartier aus und der Abwicklung des Kundenverkehrs muss gleichzeitig auch eine gewisse Aufenthaltsqualität auf dem Platz sichergestellt werden. Aus diesem Grunde bietet sich die Lösungsfindung über ein Wettbewerbsverfahren an. Der Bereich Quartierszentrum kann dabei im Rahmen des Wettbewerbes als klassischer Vertiefungsschwerpunkt in einer detaillierteren Maßstabsebene bearbeitet werden.*

*Neben den steinernen Quartiersplatz am Quartierszentrum soll im Nordosten zur Jägerstraße hin noch ein „grüner Quartiersplatz“ vorgesehen werden. Hier kann mehr die ruhige Naberholung dominieren.*

*Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.*

- 7. Die Ansiedlung der Ortsverwaltung im Quartier wird begrüßt. Es wird der Wunsch vorgetragen, dass zusätzlich ein Veranstaltungsraum mit Küche vorgesehen wird, der auch von den Bürgerinnen und Bürgern z.B. für Familienfeste angemietet werden kann.**

**Abwägungsergebnis:**

*Die Ortsvorsteherin Frau Beyer hat im Rahmen der Ämterkoordinierung dieses Thema bereits angesprochen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung der Ortsverwaltung im Quartier auch ein entsprechender Tagungs- und Veranstaltungsraum vorgesehen wird.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

- 8. Welche Funktion hat der Landwehrweg?**

**Abwägungsergebnis:**

*Der Landwehrweg wird weiterhin eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung bleiben. Er wird keinen motorisierten Fahrverkehr aufnehmen.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

**9. Verkehrssituation rund ums Plangebiet. Schon jetzt hohe Belastungen bis hin zum Stillstand**

**Abwägungsergebnis:**

*Der Verwaltung ist die Verkehrssituation im weiteren und engeren Umfeld um das Plangebiet sehr gut bekannt. Aus diesem Grund und um das neue Quartier auch vernünftig mit dem vorhandenen Straßensystem verknüpfen zu können, soll in der Freiligrathstraße auf der Kasernen-seite eine zusätzliche Fahrspur und in Höhe des derzeitigen Kasernenzufahrt ein beampelter Anschlussknoten hergestellt werden. Ein Verkehrsgutachten, das die so ertüchtigte Freiligrathstraße und das weitere Umfeld untersuchen wird, soll weitere Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrsabläufe liefern.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

**11. Kein Ausverkauf des ländlichen Raumes. Überangebot von Wohnungen in Mainz unterstützt auch das „Ausbluten“ des ländlichen Raumes, z.B. im Landkreis Kusel. Umlandgemeinden müssten mehr tun – siehe Äußerungen des OB.**

**Abwägungsergebnis**

*Mit der Stärkung von strukturschwachen ländlichen Räumen beschäftigt sich die Regional- und Landesplanung schon seit über 50 Jahren mit eher bescheidenem Erfolg, schon lange bevor ähnliche Probleme in den neuen Bundesländer hinzukamen. Die Entleerung des ländlichen Raumes hat aber weniger damit zu tun, dass in den Ballungsräumen Wohnungen angeboten werden, sondern hat seine Ursache primär darin, dass im ländlichen Raum ausreichende und qualifizierte Arbeitsplätze fehlen. Die Erfahrung zeigt vielmehr, dass die Bevölkerung aus dem ländlichen Raum bereit ist, täglich lange Pendlerwege zu einem qualifizierten Arbeitsplatz im Ballungsraum in Kauf zu nehmen, unabhängig davon, ob Mainz nun viel oder wenig Wohnraum schafft. Die Verwaltung ist zunächst einmal ausgehend von den Zielvorstellungen zum Modell „Wohnraum für Mainz“ gehalten, im Quartier GFZ-Kaserne so viel als möglich Wohnraum zu schaffen.*

*Die Umlandgemeinden haben den Umfang ihrer Baulandausweisen betreffend konkrete Obergrenzen vom Regionalen Raumordnungsplan zu beachten und können sich nicht beliebig erweitern.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

**12. Sind auch Seniorenwohnungen vorgesehen. Alte Bewohner der Oberstadt wohnen mittlerweile in Häusern, die nicht behindertengerecht oder seniorengerecht sind, möchten aber in ihrem Stadtteil, z.B. im GFZ-Gelände wohnen bleiben. Sollen Seniorenheime angeboten werden.**

**Abwägungsergebnis**

*Bereiche mit Seniorenwohnungen oder Standorte für Seniorenheime zu definieren, ist nicht Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes. Seniorenwohnungen und auch behindertengerechte Wohnungen sind in allen hier in Frage kommenden Baugebietstypen der BauNVO (Mischge-*

*biet, Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet) regelzulässig. Inwiefern solche Wohnungen tatsächlich gebaut werden, entscheidet letztlich der jeweilige Investor, der einzelnen Teilbereiche entwickelt. Sofern die Sozialverwaltung diesbezüglich einen Bedarf sieht, liegt es in ihrem Aufgabebereich hier entsprechende Träger oder Verbände anzusprechen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

13. **Generell ist es notwendig viel bezahlbaren Wohnraum anzubieten; 25% seien vielleicht viel zu wenig.**

**Abwägungsergebnis:**

*Die Feststellung, mehr als 25% geförderter Wohnraum sei notwendig, mag richtig sein. Der Stadtratsbeschluss vom Dezember 2014 zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung fordert einen Anteil von 10 bis 25% geförderten Wohnräumen, für den Fall, das mit einem Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird. Der Vorgabe des Oberbürgermeisters folgend, wird bei aktuellen Planverfahren grundsätzlich ein 25%er Anteil gefördert und vertraglich geregelt. Sofern ein Investor diese Marge überbieten möchte, wird ihn keiner daran hindern.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

**C) Von den Bürgern/ Innen während der Bedenk Frist schriftlich vorgebrachte Anregungen/Themen/ Fragen im Nachgang zur Informationsveranstaltung**

1. **Absender S., per Email vom 04.10.2017, wörtlich übernommen:**

**Von mir gibt es dazu folgende Einwände und Vorschläge:**

**Das Gelände der GFZ-Kaserne ist eines der letzten militärisch genutzten Gebiete der Mainzer Oberstadt. Seit Jahren wünscht sich die Bevölkerung eine Umwidmung in ein Wohnquartier. Die Chance, dieses Gebiet in absehbarer Zeit den Bürgern der Stadt zurückzugeben, darf nicht vertan werden. Es ist aus meiner Sicht begrüßenswert, wenn eine stadtnahe Gesellschaft (z.B. die GVG) dieses Gelände evtl. eines Tages entwickeln kann.**

**Abwägungsergebnis:**

*Dem ist nichts hinzu zu fügen. Der vorgetragene Wunsch entspricht der aktuellen Beschlusslage.*

*Keine Abwägung erforderlich.*

- 1.1 **Bei der Entwicklung der GFZ-Kaserne ist zu prüfen, ob mit einer Neugestaltung der großräumigen Verkehrsführung nicht alte Ideen und Pläne der Mainzer Stadtplanung aufgegriffen und zu Ende geführt werden könnten:**
  - a. **Das beginnt mit dem längst überfälligen südlichen Anschluss des Ebersheimer Wegs an die Emy-Roeder-Straße (für den LKW-Verkehr des Kompostwerks)**

**Abwägungsergebnis:**

*Der Ebersheimer Weg bzw. im weitere Verlauf Karcher Weg ist heute nur mit einem Geb- und Radweg an die Emy-Roeder-Straße angeschlossen. Aufgrund des hohen Anteils von Schülerinnen und Schülern am Radverkehr und der hohen Anzahl an Radfahrenden insgesamt ist der Weg in der heutigen Breite bereits leicht unterdimensioniert. Für die zusätzliche verkehrssichere Aufnahme von Kraftfahrzeug- und Lastkraftwagenverkehr ist die Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich nicht gegeben.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- b. Es ist zu prüfen, ob Martin-Lutherstraße, Zeppelinstraße und/oder Rudolf-Diesel-Straße evtl. (endlich) an die Geschwister-Scholl-Straße/Pariser Tor angeschlossen werden können**

**Abwägungsergebnis:**

*Ein Anschluss der genannten Straßen ist nur im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und auch nur mit einer Einmündung („Rechts-rein-rechts-raus“) möglich, jedoch aufgrund der möglichen Entwicklung von Schleichverkehren -auch durch die bestehenden Wohnstraßen- städtebaulich nicht wünschenswert.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- c. es ist zu prüfen, ob das Pariser Tor, die gesamte Straßenführung mit 6 Straßen evtl. nicht über einen (ampelgesteuerten?) großen (ovalen) Kreisverkehr abgewickelt werden könnte (evtl. auch mit zwei Kreiseln, das gefährliche Linksabbiegen aus dem Süden von der A63 zum Landwehrweg (nicht nur Krankenwagen) wäre damit auch legalisiert).**

**Abwägungsergebnis:**

*Diese Anregung bedarf eines größeren Prüfaufwandes und ist unabhängig vom Rahmenplan GFZ-Kaserne zu sehen. Ob ein solcher Kreisverkehr leistungsfähig auf den vorhandenen Flächen mit den vorliegenden Verkehrsbelastungen abgewickelt werden kann, bedarf einer Verkehrssimulation mit entsprechenden vorangegangenen planerischen Überlegungen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.2. Das Gelände der GFZ-Kaserne soll nach den aktuellen Vorschlägen für viele Menschen Wohn- und Arbeitsraum bieten. Der Plan der Stadt Mainz sieht gewerbliche Nutzung in Gewerbegebieten vor. Die GFZ-Kaserne liegt extrem günstig. Es liegt fußläufig zu mindestens vier Schulen, zwei der größten Krankenhäuser in Rheinland-Pfalz sind in unmittelbarer Nachbarschaft, zur Stadt und zum S-Bahnhof „Römisches Theater“ braucht man 10 Minuten zu Fuß. Es ist unnötig, hier „Misch-Gewerbe“ als „Schallschlucker“ einzuplanen. Im Übrigen haben die Menschen, die dort arbeiten müssten, auch ein Recht auf gesunde Verhältnisse. (Die Freiligrath-Straße könnte man mit z.B. mit „Tempo 40“ und einer besseren Verkehrsführung (2x 2 Spuren?) lärmärmer gestalten.)**

### **Abwägungsergebnis:**

*Gewerbegebiete sind nicht vorgesehen. Die Entscheidung darüber, welche Gebietskategorie nach BauNVO gewählt wird, sollte dem Bebauungsplanverfahren überlassen werden. Dort müssen juristisch belastbare Festsetzungen getroffen werden. Die Verwaltung besitzt diesbezüglich umfangreiche Erfahrungen. Der Begriff „Schallschlucker“ trifft im Übrigen nicht die planerische Intention, diese besagt nämlich - und so wurde es in der Bürgerinformation auch vorgetragen -, dass hier „weniger lärmempfindliche Nutzungen“ direkt entlang der Straßen vorgesehen werden sollen. Ausgeführt wurde auch, dass hier auch entsprechend gegen Verkehrslärm geschützte Wohnungen möglich sind. Was diesbezüglich „nötig“ oder „unnötig“ ist, sollte vor dem Hintergrund einer gerichtsfesten Bauleitplanung den Fachleuten in der Verwaltung überlassen werden. Das Thema „gesunde Verhältnisse“ regelt das Planungsrecht unter dem Oberbegriff „Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“. Dieses Kriterium kann in den verschiedenen Gebietskategorien der BauNVO mit unterschiedlich strengen Grenzwerten erreicht werden. Diesen Spielraum wird der Bebauungsplan nutzen.*

*Die Freiligrathstraße soll auf der Kasernenseite durchgehend um eine zusätzliche Fahrspur erweitert werden, gerade um die Verkehrsverhältnisse und den Verkehrsfluss beschleunigen zu können. Eine Reduzierung auf Tempo 40 ist nach der geltenden Straßenverkehrsordnung **nicht** möglich.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.3. Ich fordere, das gesamte Gelände der GFZ-Kaserne für sozialen Wohnungsbau vorzusehen. 100 Prozent. Die Auflagen, modern zu bauen sind hoch. Es kann jedoch jederzeit mit sozialem Wohnraum Geld verdient werden. Nach 10 bis 20 Jahren, wenn die Sozialbindung wegfällt, sowieso. Nur durch die Kontrolle des Vermieters und die gesetzlichen Auflagen kann Missbrauch, Fehlbelegung und evtl. gar Mietwucher in diesem äußerst attraktiven Wohngebiet verhindert werden. Nur durch 100 Prozent Sozialen Wohnungsbau kann regulierend und steuernd soziale Gerechtigkeit erlangt werden.**

### **Abwägungsergebnis:**

*Mit dem Beschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung aus dem Jahr 2014 hat der Stadtrat beschlossen, dass bei der Entwicklung neuer Baugebiete ein Anteil von 10-25% geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden muss. Aufgrund der vorherrschenden Nachfrage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt wird daher grundsätzlich der Höchstwert zum Ansatz gebracht. Hierbei wird von den Projektentwicklern abverlangt, per Inanspruchnahme von Fördermitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen einzugehen. Die Förderung ist subventionsrechtlich so bemessen, dass dem Subventionsnehmer kein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Daher kann unter Beachtung der gestiegenen Bankkosten und erhöhten gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau auch nur ein gewisser Anteil an geförderter Wohnraum abverlangt werden, da nach den Vorgaben des Baugesetzbuches immer die Angemessenheit der Summe der Forderungen im Bebauungsplanverfahren beachtet werden muss. Die Festsetzung von 100% an gefördertem Wohnungsbau entspricht nicht dem Interesse der Stadt zur Erreichung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und der daraus resultierenden Sicherstellung stabiler Bewohnerstrukturen. Darüber hinaus ist der Ursprung des Fördergedanken die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Haushalte die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und nicht der Kontrolle und Regulierung zukünftiger Vermieter. Auch der frei vermietete Wohnraum ist durch eine Vielzahl mietrechtlicher Bestimmungen einem Schutz und rechtlicher Absicherung unterworfen.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.4. Die Randbebauung zur Goldgrube und zur Freiligrath-Straße ist maximal dreigeschossig auszuführen. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist nicht nur von der alten Postsiedlung geprägt, sondern im Westen auch von der denkmalgeschützten Siedlung an der Philippschanze und im Osten großflächig von zweigeschossiger (Privat-) Wohnungsbebauung. Dem ist unbedingt Rechnung zu tragen. Eine Bebauung wie Ganymed entspricht nicht dem Wesen der Oberstadt. Gewerbe ins Gewerbegebiet!**

**Abwägungsergebnis:**

*Die städtebauliche Zielrichtung ist eine andere: Zunächst ist die Vorgabe, entsprechend dem Modell Wohnraum für Mainz hier auf der letzten zur Verfügung stehenden Konversionsfläche möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Dazu bedarf es einer vernünftigen städtebaulichen Dichte, die es gestattet, das Gelände auch wirtschaftlich zu entwickeln (Anmerkung: Der Bund verschenkt das Grundstück nicht). Dazu gehört auch, eine Bebauung nach dem Muster Ganymed/BioNTech konsequent entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen weiter zu führen. Bei der Bebauung des GFZ-Areals geht es auch nicht darum, sich umgebenden zweigeschossigen Bestandsbebauungen anzupassen. Es geht hauptsächlich darum, einen spürbaren Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems in Mainz zu leisten. Das bedeutet nun einmal eine angemessene städtebauliche Dichte unterzubringen. An dieser Stelle sei ein Zitat angebracht, dass der Verwaltung von Bürgerseite in Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung in der Oberstadt immer wieder entgegen gehalten wurde; wörtlich zitiert: „Wenn die Stadt nachverdichten will, dann soll sie das in der GFZ-Kaserne tun, da ist Platz genug, nicht aber in unserer Nachbarschaft“. Dieser Empfehlung wird die Stadt folgen.*

*Ein „Anbietern“ an geringgeschossige Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft ist auch stadtgestalterisch nicht notwendig, weil das Plangebiet im Süden und Osten durch breite Kleingartenanlagen eingerahmt wird. Dahinter kann sich eine mehrgeschossige Neubebauung selbstbewusst und eigenständig präsentieren ohne in der Nachbarschaft irgendwelche Spannungen begründen zu können.*

*Wir erlauben uns die Feststellung, dass die vom Bürger S. vorgetragene Anregungen in sich widersprüchlich sind: Einerseits wird eine 100%ige Sozialwohnungsquote gefordert, der Bedarf wird also anerkannt. Andererseits soll sich eine Neubebauung an zweigeschossige Bebauungen der Nachbarschaft anpassen.*

*Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Bund das Kasernengelände im Rahmen des Erstverwertungsrechtes der Kommune eher an eine stadtnahe Gesellschaft abgeben wird, wenn damit auch wohnungsbaupolitische sinnvolle Projekte vorangetrieben werden.*

*Gewerbegebiete sind entgegen der Behauptung des Bürgers S. nicht vorgesehen. Die Entscheidung darüber, welche Gebietskategorie nach BauNVO gewählt wird, sollte dem Bebauungsplanverfahren überlassen werden. Dort müssen im Sinne von Investitionssicherheit juristisch belastbare Festsetzungen getroffen werden. Die Verwaltung besitzt diesbezüglich umfangreiche Erfahrungen. Vorgesehen ist vielmehr entlang der Hauptverkehrsstraßen „weniger lärmempfindliche Nutzungen“ anzusiedeln. Klassisches Gewerbe ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Bürgerinformation wurde dazu auch ausgeführt, dass hier auch entsprechend gegen Verkehrslärm geschützte Wohnungen möglich sind.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

1.5. Die Oberstadt benötigt – wie die anderen Stadtteile auch – dringend ein „Stadtteilzentrum“. Mit Ortsverwaltung, öffentlichem Sitzungssaal zur politischen und privaten Nutzung. Eigentlich sollte die Oberstadt auch ein Bürgerzentrum bekommen! Über 20.000 Einwohner und eine sehr gemischte Bevölkerung wären eigentlich Gründe genug, für die Oberstadt auf einer der letzten Freiflächen auch ein Bürgerzentrum einzuplanen (und evtl. erst später zu realisieren, ich weiß, 1.300 Millionen Euro Schulden in Mainz sind sehr, sehr viel Geld ...).

Das angedachte „Stadtteilzentrum“ im Nordwesten, an der Kreuzung Freiligrath/Goldgrube, auf die Rückseite, möglicherweise in die Anlieferungszone, eines Nahversorgers und eines Discounters zu legen, ist unglücklich und meiner Meinung nach inakzeptabel.

Im Südwesten (auch in der Nähe einer Bushaltestelle) gäbe es evtl. einen besseren Platz, um eine Ortsverwaltung mit Multifunktions-/Sitzungs-Saal und Nebenräumen unterzubringen.

#### **Abwägungsergebnis:**

*Die Ortsvorsteherin, Frau Beyer, hat im Rahmen der Ämterkoordinierung dieses Thema bereits angesprochen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung der Ortsverwaltung im Quartier auch ein entsprechender Tagungs- und Veranstaltungsraum vorgesehen wird.*

*Es ist verständlich, dass alle möglichen Bedürfnisse und Nutzungsansprüche auf die in absehbarer Zeit zur Verfügung stehenden Konversionsfläche projiziert werden. Politisches Oberziel ist hier aber die Schaffung von Wohnraum - und zwar in bedeutendem Ausmaß. Für ein Bürgerzentrum stehen zum einen, wie in der Anregung schon richtig bemerkt, keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Zum anderen würde der Flächenanspruch eines Bürgerzentrums die verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau deutlich reduzieren.*

*Die städtebauliche Idee im Bereich des Quartierszentrum ist, dort wo sich die Einkaufsmöglichkeiten ergeben und die Ortsverwaltung ihren neuen Sitz finden kann, einen kleinen Quartiersplatz als Treffpunkt und für Freiluftveranstaltungen anzubieten. Der Hinweis ist korrekt, es werden hier einige schwierige Fragestellungen zu klären sein. Neben der rückwärtigen Andienung der Märkte vom Quotier aus und der Abwicklung des Kundenverkehrs muss gleichzeitig auch eine gewisse Aufenthaltsqualität auf dem Platz sichergestellt werden. Aus diesem Grunde bietet sich die Lösungsfindung über ein Wettbewerbsverfahren an. Der Bereich Quartierszentrum kann dabei im Rahmen des Wettbewerbes als klassischer Vertiefungsschwerpunkt in einer detaillierteren Maßstabsebene bearbeitet werden.*

*Eine Standortverlagerung des Quartierszentrum in die Nähe der ÖV-Haltestelle im Südwesten ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da auch dieser Standort von „hinten“, das heißt über die Quartiers interne Ringerschließung angedient werden müsste. Der Zulieferverkehr müsste dann das komplette Quartier durchqueren und würde dabei die Wohnnutzung stören.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

#### **1.6. Grünflächen sind großzügig einzuplanen.**

##### **Abwägungsergebnis:**

Von den Fachämtern wurde im Rahmen der Koordinierung zur Fortschreibung bereits umfangreiche Bedarfszahlen „Grünfläche pro Kopf der Einwohner“ vortragen. Mit Blick auf das Oberziel, möglichst viel Wohnraum zu schaffen,

gleichzeitig aber auch Wohn- und Lebensqualität sicherzustellen, kam man zur Überlegung, die Jägerstraße in das Grün- und Freiflächenkonzept des Quartiers mit einzubeziehen. Beim Wegfall der Einzäunung wird es ohnehin zur automatischen Vereinnahmung dieser Fläche durch die zukünftigen Bewohner kommen. Vor diesem Hintergrund macht es Sinn, diese Fläche von vornherein mit in das Freiraumkonzept einzubeziehen. Inwieweit die Bedarfszahlen im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden können, wird die Abwägung aller Belange zeigen müssen. Der Rahmenplan selbst stellt mit Ausnahme einer grünen Achse, die auch Fuß- und Radwege aufnehmen soll und dem grünen Quartiersplatz am Übergang zur Jägerstraße, keine zusätzlichen Grünflächen im Quartier dar.

*Den Anregungen kann im oben genannten Umfang gefolgt werden.*

- 1.7. Die Altlasten (Bundeswehr – Bunker, preußische Festung – 17tes Jahrhundert – Festungsanlagen) sind bis zum Kauf zu sondieren und auch finanziell einzukalkulieren. Die Kosten für „Altlasten“ laufen schnell „aus dem Ruder“.**

**Abwägungsergebnis:**

*Dieser Vorschlag richtet sich primär an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG), die nach Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2017 das Kasernengelände treuhänderisch für die Stadt entwickeln wird. Die Tatsache, dass man bei Bauarbeiten auf Reste historischer Festungsanlagen stoßen kann, wurde im Rahmen der Ämterkoordinierung im April 2017 bereits vorgetragen und ist der GVG bekannt. Auch die in diesem Falle zu beachtende Vorgehensweise ist bereits festgelegt.*

*Den Anregungen kann im oben genannten Umfang gefolgt werden.*

- 1.8. In der Oberstadt leben viele alte Menschen, die sich eine Zukunft in betreutem, barrierefreien Wohnraum in ihrem Quartier wünschen. Es ist zu prüfen, in wieweit ein weiteres Altenheim und/oder mehrere Sozialstationen mit barrierefreiem Wohnraum diesen Wünschen Rechnung tragen könnte. Viele alte Häuser und Wohnungen in der Oberstadt können nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei und altengerecht umgebaut werden. Deshalb muss im neuen Quartier für alte Menschen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.**

**Abwägungsergebnis:**

*Bereiche mit Seniorenwohnungen oder Standorte für Seniorenbeiräte und Sozialstationen zu definieren, ist nicht die Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes. Die genannten Einrichtungen und auch behindertengerechte Wohnungen sind in allen hier in Frage kommenden Baugebietstypen der BauNVO (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet) regelzulässig. Inwiefern solche Wohnungen tatsächlich gebaut werden, entscheidet letztlich der jeweilige Investor, der einzelnen Teilbereiche entwickelt. Sofern die Sozialverwaltung diesbezüglich einen Bedarf sieht, liegt es in ihrem Aufgabenbereich hier entsprechende Träger oder Verbände anzusprechen. Wir überlassen dieses Thema der Zuarbeit der Fachämter im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

- 1.9. Das neue Wohnquartier muss mit Kindertagesstätten ausreichend versorgt werden. Dabei ist eine evtl. Umnutzung (für später, Jugendliche, Alte) evtl. schon mit einzuplanen.

#### Abwägungsergebnis

*Im Plangebiet werden 2 Kindertagesstätten mit je 7 Gruppen vorgesehen werden müssen. Damit kann der Bedarf aus bis zu 500 Wohneinheiten abgedeckt werden. Eine Umnutzung in Einrichtung für Jugendliche und /oder Senioren wird dann planerisch anzugeben sein, wenn sich entsprechender Bedarf einstellt. Das ist Aufgabe der Hochbauplanung und ist mit Blick auf den Rahmenplan nicht relevant.*

*Den Anregungen kann im oben genannten Umfang entsprochen werden.*

- 1.10. Es ist zu prüfen, in wieweit das neue Quartier Regenwasser lokal „entsorgt“ (Versickerung, ...) oder recycelt. Ebenfalls ist zu prüfen, wie die Nebenkosten für die Nutzer reduziert werden könnten – durch geringe Folgekosten, wie z.B. wenige Tiefgaragen. Es ist zu prüfen, ob es evtl. preiswerter ist, ein Blockheizkraftwerk zu installieren oder die Fernwärme der Ingelheimer Au (die über die Goldgrube geführt wird) zur Versorgung zu nutzen. Photovoltaik und Dachbegrünung sind ebenfalls zu prüfen oder gar vorzuschreiben.

#### Abwägungsergebnis:

*Im Rahmen der Ämterkoordinierung hat der Wirtschaftsbetrieb bereits mitgeteilt, dass eine Regenwasserbewirtschaftung notwendig ist, da die Kanäle in der Umgebung aufgrund begrenzter Kapazitäten Regenwasser nicht in unbegrenzter Menge aufnehmen können. Sovieel wie möglich Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben. Eine Einleitungsbegrenzung wird spätestens im Bebauungsplanverfahren benannt.*

*Die Begrenzung von Wohnfolgekosten ist nicht Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes, wir möchten aber anmerken, dass der in diesem Zusammenhang vorgetragene Vorschlag, weniger Tiefgaragen zu errichten, nicht der planerischen Intention entspricht, möglichst viel Wohnraum schaffen zu wollen. Ebenerdige Stellplatzanlagen verringern die mögliche bauliche Dicht und gehen zulasten der Wohnumfeldqualität. Die Lösung wird wie immer in einem vernünftigen Kompromiss liegen. Auch die ökologische Ausrichtung des Quartiers wird auf der Bebauungsplanebene geregelt werden. Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Nutzung solarer Energie gehören zum Standardprogramm des Bebauungsplanes.*

*Den Anregungen kann im oben genannten Umfang gefolgt werden.*

Mainz, 19.10.2017

(Habel)



Anlagen: Während der Bedenkfrist schriftlich vorgebrachte Anregungen

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Rahmenplanverfahren kann ohne Änderungen zu Ende geführt werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Z. d. Handakten

IV. Wvl.:

V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 19.10.2017  
61-Stadtplanungsamt

  
Ingenthron

